

**SCHEDE RELATIVE AI PRINCIPALI TEMI DA AFFRONTARE
CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO :**

- 1. Il territorio comunale negli strumenti di pianificazione e programmazione sopraordinati e comunali vigenti.**
- 2. Risorse essenziali e sostenibilità:**
 - *Utilizzo delle risorse non riproducibili acqua - aria - suolo;*
 - *Energia:risparmio, efficienza e fonti rinnovabili;*
 - *Rifiuti: riduzione e raccolta differenziata, rifiuti verdi e biomasse, trattamento acque reflue;*
 - *Emissioni : contenimento dell'inquinamento atmosferico , dell'inquinamento acustico, dell'inquinamento elettromagnetico e dell'inquinamento luminoso .*
- 3. Il paesaggio e le aree di pregio:**
 - *Paesaggio: tipi di paesaggio, emergenze del paesaggio agrario, emergenze di valore culturale e ambientale;*
 - *Patrimonio storico – culturale;*
 - *Aree archeologiche;*
 - *Aree d'interesse paesaggistico-ambientale;*
 - *Viabilità minore;*
 - *Analisi e criteri d'intervento sul patrimonio urbanistico - edilizio esistente nel territorio aperto di particolare pregio (L8, L9, E3).*
- 4. Il territorio aperto, le attività agricole:**
 - *Disciplina per la conduzione dei suoli in agricoltura;*
 - *Edifici strumentali alle attività agricole;*
 - *Abitazioni rurali;*
 - *Agriturismo;*
 - *Annessi destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli IAP.*
- 5. Il patrimonio urbanistico ed edilizio esistente nel sistema urbano:**
 - *Analisi e criteri di intervento sul patrimonio urbanistico - edilizio esistente nei centri urbani (Capoluogo e Fonterutoli).*
- 6. Le infrastrutture e la mobilità :**
 - *Reti tecnologiche;*
 - *Viabilità e nuove infrastrutture (strade, piazze , parcheggi);*
 - *Accessibilità urbana;*
 - *Rete di percorsi pedonali protetti.*
- 7. Spazi , servizi pubblici e standard :**
 - *Scuole;*
 - *Verde attrezzato;*
 - *Attrezzature di interesse pubblico (Uffici comunali, biblioteca, etc);*
 - *Impianti Sportivi.*

8. Attività produttive :

- *Piccola e media industria;*
- *Artigianato;*
- *Aree Estrattive;*
- *Commercio;*
- *Turismo.*

9. Residenza :

- *Dinamica demografica;*
- *Fabbisogno;*
- *Offerta.*

10. Temi specifici :

- *Area di recupero Ex Molini Niccolai;*
- *Area di riconversione funzionale in località Monte e Monticino;*
- *Area occupata dal Mangimificio Niccolai.*

SCHEDA N. 1 - IL TERRITORIO COMUNALE NEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE SOPRAORDINATI E COMUNALI VIGENTI:

INPUT AMMINISTRAZIONE :

Trasparenza delle scelte.
Controllo democratico delle azioni.
Condivisione da parte della Comunità.

QUADRO CONOSCITIVO

La Legge Regionale n. 1/2005 e i Regolamenti d'attuazione;
Il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale (PIT)
Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena (PTC)
Il Piano Strutturale Comunale approvato (PS)
Lo stato d'attuazione della pianificazione vigente.

ENTI E ORGANISMI PER APPORTI AL QUADRO CONOSCITIVO :

Regione Toscana;
Provincia di Siena;
Soprintendenza Beni Architettonici e Ambientali di Siena;
Autorità di Bacino

OBIETTIVI E AZIONI CONSEGUENTI :

Obblighi di legge e coerenza con PIT e PTC.
Coerenza col PS: Invarianti strutturali, compiti specifici affidati dal PS al RU, effetti sul RU dell'accoglimento d'osservazioni.

EFFETTI TERRITORIALI E AMBIENTALI ATTESI :

Legittimità e coerenza della pianificazione comunale pubblica con gli strumenti sopraordinati.
Efficacia dell'azione della pubblica amministrazione rispetto agli obiettivi fissati dalla pianificazione e programmazione regionale, provinciale e comunale.
Valorizzazione delle risorse naturali, economiche, sociali del territorio.

SCHEDA N. 2 – RISORSE ESSENZIALI E SOSTENIBILITÀ:

Utilizzo delle risorse non riproducibili: acqua - aria - suolo;

Energia: risparmio, efficienza e fonti rinnovabili;

Rifiuti: riduzione e raccolta differenziata, rifiuti verdi e biomasse, trattamento acque reflue;

Contenimento dell'inquinamento atmosferico, elettromagnetico, acustico e luminoso.

INPUT DELL'AMMINISTRAZIONE :

Risorse non riproducibili : risparmio ed efficienza

Energia : riduzione degli sprechi, efficienza ;

Rifiuti : ridurre la produzione primaria, incrementare la raccolta differenziata;

Patrimonio urbanistico - edilizio: definizione di norme per migliorare la qualità dell'edilizia con soluzioni progettuali di bioedilizia e bioclimatica tese a aumentare l'efficienza energetica degli edifici.

QUADRO CONOSCITIVO:

Contributo del rapporto del garante della comunicazione (LRT 1/2005, art. 20, comma 2)

Piano Regionale d'Azione Ambientale (PRAA).

Aria : Pianificazione di settore; Progetto SPIN-ECO.

Acqua : disponibilità, trasporto, distribuzione, consumo. Pianificazione di settore; Progetto SPIN-ECO; specifica ricerca, documentale, testimoniale o sperimentale sul livello delle falde.

Suolo: PS (con osservazioni accolte), Carta di gestione sostenibile del territorio in agricoltura.

Energia: Progetto SPIN-ECO ; dati su produzione, consumi, efficienza.

Rifiuti : Pianificazione di settore ; Progetto SPIN-ECO; dati su produzione , raccolta, smaltimento.

Rumore : Piano Comunale di Classificazione Acustica

ENTI E ORGANISMI PER APPORTI AL QUADRO CONOSCITIVO :

Provincia di Siena

Autorità di Bacino dei fiumi Arno e Ombrone;

Agenzia per l'energia e l'ambiente della Provincia di Siena

Acquedotto del Fiora;

Sienambiente

A.R.P.A.T.

Soprintendenza Beni Architettonici e Ambientali di Siena

OBIETTIVI E AZIONI CONSEQUENTI

| Risorsa | Obiettivi | Azioni | norme ¹ | | | |
|---------|---|---|--------------------|---|---|---|
| | | | U | E | O | C |
| aria | migliorare la qualità | ridurre le emissioni inquinanti gassose, luminose, sonore | X | X | X | X |
| | ridurre l'effetto serra | ridurre le emissioni di gas a effetto serra (CO ₂ e altri) | X | X | X | X |
| acqua | disporre di acqua sufficiente per qualità e quantità | eliminare o ridurre gli sprechi (captazione, trasporto e uso); | X | X | X | X |
| | | creare opere di raccolta e conservazione delle precipitazioni | X | X | X | |
| | migliorare la qualità delle acque superficiali | riciclare e depurare le acque reflue | X | X | X | X |
| suolo | conservarne consistenza, equilibrio idrogeologico e fertilità | controllare l'erosione | X | | X | X |
| energia | disporre di energia sufficiente a costi sostenibili | eliminare o ridurre gli sprechi | X | X | X | X |
| | | incrementare l'efficienza energetica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni progettuali e costruttive bioclimatiche e di bioarchitettura | X | X | X | X |
| | ridurre la dipendenza dal petrolio | usare fonti rinnovabili alternative: solare termico e fotovoltaico, biomasse, | X | X | X | X |
| rifiuti | ridurre l'impatto ambientale e i costi di smaltimento | ridurre la produzione primaria | | | X | X |
| | | raccolta differenziata | | | X | X |
| | | riuso come materie seconde | | | X | X |
| | | riuso come fonte d'energia | | | X | X |

EFFETTI TERRITORIALI E AMBIENTALI ATTESI:

Miglioramento della qualità della vita riducendo l'uso delle risorse non riproducibili.
 Razionalizzazione dell'uso delle risorse fisiche, naturali, economiche, sociali per consentire la crescita e lo sviluppo del territorio e per usi più gratificanti.
 Certificazione Ambientale del Comune con conseguente miglioramento dell'immagine del territorio e dell'appetibilità turistica e imprenditoriale.

¹ U = norme urbanistiche, E = norme edilizie, O = norme organizzative, C = norme di comportamento

SCHEDA N. 3 – IL PAESAGGIO E LE AREE DI PREGIO:

Paesaggio: tipi di paesaggio, emergenze del paesaggio agrario, emergenze di valore culturale e ambientale; Patrimonio storico – culturale; Aree archeologiche; Aree d'interesse paesaggistico- ambientale; Viabilità minore; Analisi e criteri di intervento sul patrimonio urbanistico - edilizio esistente nel territorio aperto di particolare pregio (L8, L9, E3).

INPUT DELL'AMMINISTRAZIONE :

Coniugare l'equilibrio tra innovazione e conservazione nell'uso del patrimonio paesaggistico, ambientale e territoriale mediante la realizzazione dell'ecomuseo inteso come tutela attiva del patrimonio materiale e immateriale della comunità locale.

Tutela e qualificazione di elementi caratterizzanti l'identità territoriale.

QUADRO CONOSCITIVO:

Contributo del rapporto del garante della comunicazione (LRT 1/2005, art. 20, comma 2)

Paesaggio: PTC; PS; Carta di gestione sostenibile del territorio in agricoltura

Patrimonio storico culturale: PTC - PS - PRG vigente

Agenda 21

Schedatura del patrimonio urbanistico-edilizio esistente nel territorio aperto

Carta di gestione sostenibile del territorio in agricoltura;

Studio dell'arch. Laghi e dell'arch. Vannocci riguardo i manufatti minori di interesse culturale negli otto comuni del Chianti

ENTI E ORGANISMI PER APPORTI AL QUADRO CONOSCITIVO :

Regione Toscana

Provincia di Siena

Soprintendenza Beni Architettonici e Ambientali di Siena

Soprintendenza Archeologica di Firenze

OBIETTIVI E AZIONI CONSEGUENTI :

Conservare i caratteri distintivi del paesaggio Chiantigiano con regole che permettano l'evoluzione dello stesso coerentemente con le esigenze produttive senza perderne il valore ed i segni materiali e immateriali lasciati da coloro che lo hanno abitato in passato.

Valorizzazione delle aree di pregio (aree di interesse paesaggistico, riserve naturali) e del patrimonio storico culturale (aree archeologiche, emergenze del paesaggio agrario, emergenze di valore culturale e testimoniale) attraverso un corretto utilizzo inteso come patto con il quale la comunità si impegna a prendersi cura del territorio non solo attraverso la rigorosa tutela.

EFFETTI TERRITORIALI E AMBIENTALI ATTESI:

Migliore leggibilità dei valori paesaggistici

Migliore fruizione del territorio nelle sue componenti ambientali di pregio, naturali (aree boscate, "parco dell'Arbia", riserva naturale di S. Agnese) e antropiche (aree archeologiche, emergenze del paesaggio agrario, emergenze di valore culturale e testimoniale)

Coinvolgimento più largo dei cittadini nel conservare, ma anche nel saper utilizzare il patrimonio ambientale e culturale in modo da aumentarne il valore anziché consumarlo.

Aumento di valore del territorio inteso come insieme delle risorse naturali, economiche, sociali.

SCHEDA N. 4 - IL TERRITORIO APERTO, LE ATTIVITÀ AGRICOLE:

Disciplina per la conduzione dei suoli in agricoltura; Edifici strumentali alle attività agricole; Abitazioni rurali; Agriturismo; Annessi destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli IAP.

INPUT DELL'AMMINISTRAZIONE

Utilizzo del suolo come risorsa essenziale, finita e non riproducibile;
Realizzazione di nuovi edifici solo per attività agricole;
Realizzazione di nuove abitazioni rurali limitata alle sole esigenze, non altrimenti risolvibili, della manodopera impiegata dalle aziende agricole.

QUADRO CONOSCITIVO:

Contributo del rapporto del garante della comunicazione (LRT 1/2005, art. 20, comma 2)
Pianificazione di settore
Piano Strutturale
Aggiornamento delle analisi sull'agricoltura chiantigiana e castellinese in particolare
Carta di gestione sostenibile del territorio in agricoltura

ENTI E ORGANISMI PER APPORTI AL QUADRO CONOSCITIVO :

ARSIA
Provincia di Siena - Ufficio Agricoltura
Consorzio Chianti Classico

OBIETTIVI E AZIONI CONSEGUENTI :

Conduzione dei suoli oculata e tesa alla riduzione dell'erosione;
Dotare l'agricoltura di regole certe ed efficaci per la gestione sostenibile dei suoli agrari
Garantire all'agricoltura le risorse di manodopera necessarie
Garantire all'agricoltura il corretto esercizio delle attività collaterali e complementari
Garantire all'agricoltura il corretto esercizio dell'agriturismo
Promuovere il presidio e la manutenzione del territorio

EFFETTI TERRITORIALI E AMBIENTALI ATTESI:

Tutela del territorio rurale da fenomeni di degrado indotti dall'agricoltura
Riduzione del rischio idrogeologico.
Valorizzazione dell'attività agricola e migliore posizione dell'agricoltura chiantigiana sui mercati
Mantenere e migliorare l'occupazione.
Mantenere il sistema insediativo rurale a tutela dei caratteri tipici del paesaggio e del territorio Chiantigiano.

SCHEDA N. 5 - IL PATRIMONIO URBANISTICO ED EDILIZIO ESISTENTE NEL SISTEMA URBANO:

Analisi e criteri di intervento sul patrimonio urbanistico - edilizio esistente nei centri urbani (Capoluogo e Fonterutoli).

INPUT DELL'AMMINISTRAZIONE:

Confermare il ruolo dei centri urbani come luoghi di eccellenza attraverso il potenziamento delle funzioni pregiate, delle attività economiche e culturali connesse.

Incremento delle attrezzature pubbliche, di interesse generale e dei servizi alla persona.

QUADRO CONOSCITIVO:

Contributo del rapporto del garante della comunicazione (LRT 1/2005, art. 20, comma 2)

Piano Strutturale -

Varianti specifiche di classificazione e schedatura del Patrimonio Urbanistico ed Edilizio Esistente del PRG vigente

Schede dei Beni Architettonici sottoposti a vincolo (ex 1497, ex 1089)

Sopralluoghi di analisi dei caratteri morfo-tipologici e dell'identità urbana del tessuto storico

ENTI E ORGANISMI PER APPORTI AL QUADRO CONOSCITIVO :

Provincia di Siena

Soprintendenza dei Beni Architettonici e Ambientali di Siena

OBIETTIVI E AZIONI CONSEGUENTI :

Riconoscimento del ruolo identitario del centro storico come elemento di urbanità di lunga durata.

Salvaguardia delle caratteristiche urbanistico-edilizie che determinano l'identità dei luoghi e fanno sì che tuttora si riconosca con evidenza il valore intrinseco del centro storico.

Promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente con l'obiettivo di considerare il centro come un organismo urbanistico unico e non come un aggregato di singoli edifici.

Garantire l'uso funzionalmente e culturalmente corretto del Patrimonio Urbanistico Edilizio Esistente

EFFETTI TERRITORIALI E AMBIENTALI ATTESI:

Condivisione da parte degli attori locali del ruolo identitario del centro storico come elemento di urbanità di lunga durata

Consolidamento del ruolo urbano e di eccellenza del Capoluogo

Incremento delle funzioni di pregio economiche, sociali, culturali .

Miglioramento della dotazione di attrezzature e servizi di interesse generale nella frazione di Fonterutoli

Miglioramento della funzionalità, dell'estetica e dell'arredo urbano

SCHEDA N. 6 - LE INFRASTRUTTURE E LA MOBILITÀ:

Reti tecnologiche; Viabilità e nuove infrastrutture (strade, piazze , parcheggi); Accessibilità urbana; Rete di percorsi pedonali protetti.

INPUT DELL'AMMINISTRAZIONE

Reti tecnologiche : potenziare la rete idrica e la rete fognaria pubblica nelle zone prossime ai centri abitati ed i sottoservizi.

Viabilità: razionalizzare la viabilità;

Parcheggi : aumentare e il numero di parcheggi pubblici

Accessibilità urbana : abbattimento barriere architettoniche, realizzazione di nuovi marciapiedi ed eventuali piste ciclabili.

Percorsi pedonali: realizzazione di una rete di percorsi pedonali protetti che collegano le aree di interesse collettivo.

QUADRO CONOSCITIVO:

Contributo del rapporto del garante della comunicazione (LRT 1/2005, art. 20, comma 2)

Indagine sullo stato delle reti tecnologiche

Censimento delle barriere architettoniche (LRT 1/2005, art. 55, comma 4, lettera f)

Piano Strutturale

ENTI E ORGANISMI PER APPORTI AL QUADRO CONOSCITIVO :

Enti gestori delle reti tecnologiche

Provincia di Siena , Ufficio strade

OBIETTIVI E AZIONI CONSEGUENTI :

Migliorare l'efficienza e l'efficacia delle reti tecnologiche ed in particolare del serbatoio di accumulo della rete idrica del capoluogo e della rete fognaria delle località più prossime ai centri abitati serviti da fognatura pubblica.

Mitigare e razionalizzare il traffico specialmente nei nodi viari di maggiore criticità:

Piazza Roma - Malafrasca - Incrocio S.P. 51 - S.R. 222

Aumentare e migliorare l'offerta di parcheggio

Migliorare l'accessibilità, soprattutto pedonale mediante l'eliminazione delle barriere architettoniche e la realizzazione di nuovi marciapiedi.

Distinzione tra traffico veicolare e traffico pedonale .

EFFETTI TERRITORIALI E AMBIENTALI ATTESI:

Disponibilità di reti infrastrutturali e servizi per una più vasta porzione di territorio.

Incremento della qualità della vita urbana

Maggiore sicurezza della circolazione veicolare, ciclabile e pedonale

Valorizzazione del centro storico e delle zone a traffico limitato.

SCHEDA N. 7 - SPAZI, SERVIZI PUBBLICI E STANDARD :

Scuole; Verde attrezzato; Attrezzature di interesse pubblico (Uffici comunali, Biblioteca, etc); Impianti sportivi.

INPUT DELL'AMMINISTRAZIONE

Scuole: Monitorare l'andamento dell'anagrafe scolastica che è in crescita e che potrebbe nel medio periodo tramutarsi nell'esigenza di prevedere la realizzazione di un polo scolastico

Spazi a verde: riqualificazione e valorizzazione degli spazi a verde esistenti nel centro abitato al fine di renderli realmente fruibili.

Attrezzature di interesse pubblico : Riqualificazione e/o nuova costruzione dell'edificio Comunale.

Impianti Sportivi : Potenziamento e valorizzazione delle strutture sportive esistenti.

QUADRO CONOSCITIVO:

Contributo del rapporto del garante della comunicazione (LRT 1/2005, art. 20, comma 2)

Rapporto sullo stato dei servizi pubblici (responsabili degli uffici comunali)

ENTI E ORGANISMI PER APPORTI AL QUADRO CONOSCITIVO :

Provincia di Siena

Soprintendenza dei beni Architettonici e Ambientali di Siena

OBIETTIVI E AZIONI CONSEGUENTI :

Scuola : gli edifici scolastici esistenti oggi sono sufficienti ad ospitare la popolazione scolastica, anche se il numero di alunni è in forte crescita, pertanto è importante monitorarne l'andamento e nello stesso tempo studiare localizzazioni compatibili per future varianti del RU.

Spazi a verde : privilegiare la qualità rispetto alla quantità, aumentando la dotazione di spazi verdi nel centro abitato realmente fruibili. Valorizzazione del versante est del capoluogo mediante la proposta di realizzazione di un Parco che si sviluppa dal parcheggio attrezzato dei camper alla nuova lottizzazione di Croce Fiorentina e che consente di collegare i parcheggi del capoluogo e ricucire il centro antico con la nuova zona urbanizzata.

Attrezzature di interesse pubblico : Ottimizzare le attrezzature esistenti; localizzare nuove attrezzature eventualmente necessarie , migliorare l'efficienza e l'efficacia dei servizi pubblici; definire le modalità di intervento per la nuova sede comunale nell'ambito del Piano di Recupero dell'area "Ex Molini Niccolai"

EFFETTI TERRITORIALI E AMBIENTALI ATTESI:

Incrementare l'offerta di spazi pubblici e di attrezzature di interesse generale

Promuovere le opportunità di fruire di servizi qualificati per garantire una migliore qualità della vita alla popolazione residente e ai turisti.

SCHEDA N. 8 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE :

Piccola e media industria; Artigianato; Aree Estrattive; Commercio; Turismo.

INPUT DELL'AMMINISTRAZIONE :

Piccola media industria e artigianato : riordino della attività esistenti sul territorio con la conferma della previsione di espansione dell'area artigianale in località Compassala (prevista dal vecchio PRG) .

Aree Estrattive: Ridefinizione dei limiti dell'area estrattiva di Gretole.

Commercio: conferma del ruolo del centro come attrattore di attività di commercio, terziario, artigianato di servizio.

Turismo : Differenziazione, estensione della stagionalità, potenziamento delle attività esistenti quantitative e qualitative.

QUADRO CONOSCITIVO:

Contributo del rapporto del garante della comunicazione (LRT 1/2005, art. 20, comma 2)

Dati sullo stato della Piccola Media Industria locale

Dati sul turismo: posti letto totali e numero presenze divisi per tipologia (strutture alberghiere, case vacanza e affittacamere; residenze turistico alberghiere, agriturismo)

ENTI E ORGANISMI PER APPORTI AL QUADRO CONOSCITIVO :

IRPET

Provincia di Siena, Ufficio turismo

Agenzia Provinciale per il Turismo

OBIETTIVI E AZIONI CONSEGUENTI :

Piccola, media industria e artigianato: garantire regole e spazi idonei ad uno sviluppo ordinato e in armonia col territorio con la realizzazione prevalentemente di unità produttive di dimensione ridotta compatibile con la domanda e la realtà produttiva di Castellina.

Commercio : incremento delle attività di commercio e artigianato di servizio mediante il recupero di parte dell'area degli "Ex Molini Niccolai" con destinazione commerciale e direzionale a potenziamento del centro commerciale naturale.

Governare l'ordinato sviluppo del turismo con la realizzazione di un solo grande nuovo intervento ricettivo (recupero dell'area produttiva in località Monte e Monticino) che permetta di differenziare l'offerta, estendere la stagionalità, migliorare la qualità dei servizi di ospitalità, Potenziare e consolidare le attività presenti sul territorio al fine di aumentarne la competitività e l'offerta di servizi connessi con l'ospitalità.

Favorire lo sviluppo e l'emersione dell'ospitalità familiare (case vacanze, affitta camere, bed& breakfast) al fine aumentare l'offerta per i redditi medio - bassi (famiglie e giovani)

EFFETTI TERRITORIALI E AMBIENTALI ATTESI:

Incremento dell'offerta di spazi per esercitare le attività produttive ed artigianali.

Riduzione dei costi sociali connessi con l'esercizio delle attività produttive.

Potenziamento delle capacità di attrarre nuovi imprenditori e quindi mantenere e migliorare l'occupazione.

Miglioramento e differenziazione della qualità dell'offerta da parte delle strutture turistico- ricettive. Aumento delle presenze turistiche nel periodo invernale.

Migliore posizione del turismo locale sui mercati.

Aumentare ed assicurare il benessere e la qualità della vita della popolazione residente.

Allargamento della base imponibile.

SCHEDA N. 9 - RESIDENZA :

Dinamica demografica; Fabbisogno; Offerta.

INPUT DELL'AMMINISTRAZIONE

Contenimento dei prezzi degli alloggi.

Aumentare la disponibilità di alloggi da acquistare e da locare alle persone a reddito medio-basso ed alle giovani coppie.

Promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto per soddisfare le esigenze abitative della manodopera agricola e per garantire il presidio territoriale.

QUADRO CONOSCITIVO:

Contributo del rapporto del garante della comunicazione (LRT 1/2005, art. 20, comma 2)

Aggiornamento dell'analisi delle dinamiche demografiche

Stima del fabbisogno nel quinquennio di vigore del primo RU

Analisi dei prezzi immobiliari e delle locazioni

ENTI E ORGANISMI PER APPORTI AL QUADRO CONOSCITIVO :

Siena Casa SPA

Agenzia del Territorio di Siena

OBIETTIVI E AZIONI CONSEGUENTI :

Soddisfare il fabbisogno stimato per il primo RU senza prevedere nuove espansioni, ma confermando quanto contenuto nel PRG vigente e privilegiando il recupero dei complessi esistenti e piccoli interventi di completamento all'interno o a ridosso dei centri abitati.

Acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di alloggi da destinare alla locazione a cittadini con reddito medio e/o a giovani coppie.

Aumentare la disponibilità sul mercato di alloggi ad un prezzo di vendita accessibile alle famiglie e/o giovani coppie con reddito medio- basso.

EFFETTI TERRITORIALI E AMBIENTALI ATTESI:

Prevenzione delle tensioni abitative e attenuazione degli scompensi sul mercato immobiliare

Contenimento dei prezzi degli alloggi

Incremento della qualità progettuale e costruttiva e delle prestazioni energetiche degli edifici.

Migliorare il benessere e la qualità della vita della popolazione.

SCHEDA N. 10 - TEMI SPECIFICI :

Area di recupero Ex Molini Niccolai; Area di riconversione funzionale in località Monte e Monticino; Area occupata dal Mangimificio Niccolai.

INPUT DELL'AMMINISTRAZIONE:

Area di Recupero "Ex Molini Niccolai" : Riqualficazione paesaggistica-ambientale del versante ovest del capoluogo; rilancio del centro storico con differenziazione delle funzioni da insediare.

Area produttiva in località Monte e Monticino : riduzione dell'impatto ambientale, riconversione con funzioni di eccellenza capaci di far crescere il territorio;

Area occupata dal "Mangimificio Niccolai": riduzione dell'impatto visivo, riqualficazione paesaggistica -ambientale; ipotesi di recupero urbano dell'area.

QUADRO CONOSCITIVO:

Rapporto del garante della comunicazione (LRT 1/2005, art. 20, comma 2)

Aggiornamento sullo stato di elaborazione del PUA dell'area dei Molini Niccolai

Aggiornamento sullo stato di elaborazione della variante al PRG vigente e del PUA dell'area di Monti e Monticino

Ricognizione sullo stato di utilizzo e sulla conservazione del mangimificio

ENTI E ORGANISMI PER APPORTI AL QUADRO CONOSCITIVO :

Regione Toscana

Provincia di Siena

Soprintendenza dei beni architettonici ed ambientali di Siena

Imprenditori impegnati nelle operazioni di recupero e nelle attività "critiche", intese come attività che richiedono una speciale attenzione urbanistica

OBIETTIVI E AZIONI CONSEGUENTI :

Area di Recupero "Ex Molini Niccolai" :

- ridurre l'impatto visivo degli edifici dell'"Ex Complesso Niccolai";
- migliorare la dotazione di spazi e attrezzature pubblici e di interesse generale a ridosso del centro storico;
- promuovere la qualità progettuale e l'insediamento di un mix di funzioni strettamente connesse con il centro storico e con il ruolo urbano dell'intervento;
- garantire la sostenibilità dell'intervento da un punto di vista paesaggistico ed economico finanziario

Area di riconversione funzionale in località Monte e Monticino :

- ridurre l'impatto ambientale;
- realizzare un'attività turistico-ricettiva di eccellenza e servizi di interesse generale in grado di promuovere il territorio, l'occupazione e la formazione;
- integrazione spaziale, architettonica e funzionale tra le attività ricettive e i servizi d'interesse generale;
- garantire la sostenibilità dell'intervento da un punto di vista paesaggistico ed economico finanziario;

Area occupata dal "Mangimificio Niccolai"

- ridurre l'impatto visivo,
- riqualificazione paesaggistica -ambientale e funzionale dell'area ;
- studio di fattibilità che proponga una riconversione funzionale sostenibile e coerente con lo sviluppo e il riordino urbano;
- ricucitura tra centro storico e la zona di espansione a sud del capoluogo.

EFFETTI TERRITORIALI E AMBIENTALI ATTESI:

Riqualificazione paesaggistica ambientale del versante ovest del capoluogo

Valorizzazione del centro storico

Incremento dell'offerta di residenza, commercio, direzionale e servizi pubblici e di interesse generale

Differenziazione dell'offerta turistica non legata alla stagionalità mediante attività mirate alla cura ed al benessere psico-fisico della persona, al turismo congressuale con iniziative culturali ed eventi d'alto profilo;

Aumento delle attrezzature e dei servizi di interesse generale con conseguente miglioramento della qualità della vita.

Incremento dell'occupazione e del benessere della comunità locale.